KAT MALİKLERİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL
TOPLANTI TUTANAĞI

Tarih: 01.11.2026

1.) Açılış, yoklama, hazirun cetveli ve vekâlet kontrolleri yapıldı. Toplantı yeter sayısı 183 olarak belirlendi.

2.) İstiklal Marşı okundu. Ulu Önderimiz Mustafa Kemal Atatürk ve aziz şehitlerimiz için 1 dakikalık saygı duruşunda bulunuldu.

3.) Divan Başkanlığına Kamil Harcan, kâtip üyeliklerine Tuba Bekiroğlu ve Murat Şimşek, saymanlığa Metin Demirbaş oy birliği ile seçilmiştir.

4.) Noter giderlerinin 20.000 TL, genel kurul toplantı (önceki) ücretinin 12.000 TL, yeni kurul salon ücretinin 14.000 TL, posta ücret giderinin 15.000 TL ve muhasebe hizmet bedelinin 30.000 TL olmak üzere toplam 91.000 TL giderin ödenmesi konusu oylandı. Oy birliği ile kabul edilmiştir.

5.) Güncel teklif toplama sürecinde kat maliklerinin onayına sunulabilecek ve uygulanabilir bir sonuç elde edilmemesi halinde, Revaq Grup tarafından daha önce sunulan tekliflerin; teknik şartname, sözleşme hükümleri ve kat maliklerinin haklarını koruyan güvenceler yönünden iyileştirilmesi koşuluyla yeniden değerlendirmeye alınmasının görüşülmesi ve oylanması yapıldı. Bu değerlendirme, Revaq Grup ile anlaşmaya varıldığı, sözleşmenin onaylandığı veya firmayla devam kararı verildiği anlamına gelmemektedir. Oylamada evet oyu kullanan malik sayısı 106, hayır oyu kullanan malik sayısı 65 olarak belirlenmiştir. Bu vesile ile ilgili madde oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

6.) Mevcut yönetim kurulunun faaliyet ve mali hesaplarına ilişkin yönetim kurulu raporunun kat maliklerine bilgi verilerek okunması, rapor ve dayanak belgeler hakkında kat maliklerinin bilgilendirilmesi ve soruların cevaplanması, raporun görüşülerek oylanması ve bu işlemler tamamlandıktan sonra yönetim kurulu üyelerinin ilgili döneme ait ibralarının ayrı ayrı oylamayla karara bağlanması görüşüldü. Yönetim kurulu faaliyetleriyle ilgili Emre Doğan tarafından maliklere bilgi verildi. Maliklerimizden Emrah Katrancı söz aldı; faaliyet raporu içerisinde gelen tekliflerin malikler ile paylaşılmadığını belirterek açıklama istedi. Yönetime yapılan masraflar için de teşekkür etti. Yönetimden Ufuk Bey söz aldı; gelen tekliflerin sitemizi yapabilir güçte olmadığını, hep ön görüşme şeklinde olduğunu ve bir teklif gelmediğini iletti. Yönetim kuruluna ibra veren malik sayısı 169 olarak belirlenmiştir. İbra etmeyen malikimiz bulunmamaktadır.

7.) Mevcut denetim kurulunun faaliyet ve incelemelerine ilişkin denetim kurulu raporunun kat maliklerine okunarak sunulması, raporun ve tespitlerin görüşülmesi, maliklerin bilgilendirilerek raporun oylanması ve yeni dönem denetim görevlileri için adayların belirlenmesi ve oylanması yapıldı. Denetim kurulu raporu Recep Bey tarafından okundu. Maliklerden Uğur Terazi söz aldı; banka hesaplarının blokeli ve kullanılamaz olduğundan dolayı ödeme yapılamadığını, nasıl bir önlem alınacağını sordu. Yönetimden Ufuk Bey söz aldı; banka blokesinin devam ettiğini, başka blokelerin de olduğunu iletti. Divan Başkanı Kamil Harcan söz aldı; eski yönetici ile ilgili yapılan EFT ve harcamaların ciddi anlamda araştırılması ve avukat nezdinde mahkemeye verilmesi gerektiğini belirtti. Aynı zamanda her malikin denetleme hakkına sahip olduğunu belirtti. Ebru Karabulut söz aldı; geçmiş döneme ait tespit edilmiş kusurların yönetim ve denetim tarafından takip edilmesi gerektiğini ve avukatların da süreci takip etmesi gerektiğini belirtti. Kazım Bey söz aldı; eski site yönetiminin tüm borçları ve SGK borçları hakkında bilgi edinmek için 22.10.2025 tarihinde talepte bulunduğunu ancak bilgi alamadığını belirtti. Sercan Kaya söz aldı; geçmiş yönetimde bulunan yöneticinin dışındaki yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin, geriye dönük muhasebeci de dahil olmak üzere (Nalan Durgun ve ailesinin de) denetlenmesini talep etti. Sedef Kara söz aldı; eski dönemden kaynaklı aidat borçlarının incelenerek mali müşavir denetiminden geçirilmesini ve maliklere bilgi verilmesini talep etti. Bülent Ecevit Atmaca söz aldı; Elmas Demirbaş ve Hasan Öztorun ile birlikte denetim yapmak için eski yönetime başvurduklarını ancak sürekli oyalandıklarını ve gerekli belgelerin yönetim tarafından kendilerine verilmediğini iletti. Denetim raporu ve faaliyetleri 157 oy çokluğuyla ibra edilmiştir. Denetçi olarak başkanlığa Recep Uğur, yardımcılığına Sercan Uyar, üyeliğe Mehmet Çolak'ın seçilmesi oylamaya sunuldu ve oy birliği ile kabul edildi. Divan Başkanı Kamil Harcan’ın önerisi ile SMMM eşliğinde denetim yapılması teklif edildi ve oy birliği ile kabul edildi. Mali müşavir ücretinin malikler tarafından ödenmesi ve en az üç teklif alınarak paylaşılması kararlaştırıldı.

8.) Mevcut kentsel dönüşüm temsil heyetinin faaliyetlerine ve yaptığı işlemlere ilişkin faaliyet raporunun kat maliklerine sunulması ve bilgi verilmesi, raporun onaylanması ve görüşülmesi, bu aşamaların tamamlanmasından sonra mevcut temsil heyeti üyelerinin ilgili döneme ilişkin ibrasının ayrı bir oylamayla karara bağlanması görüşüldü. Temsilciler heyeti adına Kazım Baş söz aldı; temsilciler heyeti faaliyetleri hakkında bilgi verdi. Sevilay Erdoğan söz aldı; kentsel dönüşüm sürecinde bir uzman eşliğinde devam edilmesi gerektiğini belirtti. Yetkin Cındık söz aldı; bir önceki genel kurulda alınan 8. maddede belirtilen maliklerin onayı

olmadan ve sunum yapılmadan müteahhit firmayla bir ön protokol ve sözleşme yapılmaması gerektiğini belirtti. Derya Topkara söz aldı; temsil heyeti ve yönetimin kendi başına herhangi bir karar alma, ön protokol ve sözleşme yapma yetkisi verilmemesi, yapıldığı takdirde hukuken avukata başvurulması gerektiğini belirtti. Mevcut temsil heyetinin verdiği rapor doğrultusunda ibra edenler oylamaya katıldı; 63 malik tarafından ibra edildi, 63 malik tarafından ibra edilmedi. Oy çokluğu ile temsil heyeti ibra edilmemiştir. Yeni temsil heyeti üyelerinin seçimine geçildi. Harika Hancan söz aldı; temsil heyetinin maliklerden seçilmemesini, kentsel dönüşüm uzmanıyla devam edilmesi gerektiğini belirtti ve konu oylamaya sunuldu. 158 oy ile, oy çokluğuyla temsil heyeti ile değil profesyonel destekle devam edilmesi kararı alındı. Ali Duman temsil heyeti üyesi olmak istediğini belirterek adaylığını koydu; ancak maliklerin profesyonel destekle devam etmek istediğini belirttiği için onay verilmedi.

9.) Kentsel dönüşüm sürecinde yönetime aday olanların adaylıkları ve oylanmaları için oylamaya geçildi. Ufuk Usta listeyle yönetim kurulu başkanlığına adaylığını koydu ve oy çokluğuyla kabul edildi. Emre Doğan yönetim kurulu başkan yardımcılığına adaylığını koydu ve oy çokluğuyla kabul edildi. Adem Doğan yönetim kurulu üyesi olarak adaylığını koydu ve oy çokluğuyla kabul edildi. Emrah Kadı yönetim kurulu yedek üyeliği için aday olduğunu belirtti ve oy çokluğuyla yedek üyeliğe kabul edildi. Oğuzhan Uzun yönetim kurulu yedek üyeliğine adaylığını koydu ve oy çokluğuyla kabul edildi. Yönetim kurulunun görevinin sona ermesini takip eden süreçte temsil heyeti olarak görevine devam edilmesi oylandı ve oy birliğiyle kabul edildi. Yönetimin sona ermesi ile birlikte yönetim kurulu başkanının temsil heyetine devamı ile birlikte temsil heyeti başkanı olarak devam edip etmemesi oylandı ve oy birliği ile temsil heyeti başkanı olarak devam etmesi belirlendi. Arsa vasfına geçişin veya inşaatın başlamasının tek başına yönetim görevini kendiliğinden sona erdirmediğinin, kat malikini bağlayıcı sözleşme ve tasarruf işlemleri için gerekli özel karar ve vekâletlerin ayrıca alınacağının kabulü. Kat karşılığı inşaat modeli ve Yarısı Bizden kampanyası kapsamında yeni yüklenici adaylarından teklif toplanması, tekliflerin kat maliklerine sunulması ve yüklenici seçimine ilişkin kararların yürürlükteki mevzuatın öngördüğü usul ve çoğunluklarla ayrıca alınmasının görüşülmesi ve oylanması yapıldı. Oy birliği ile her iki usulde teklif alınması ve karar verilmesi kararı alınmıştır.

10.) Kentsel dönüşüm sürecinde alınan tüm tekliflerin, sözleşme taslağının, protokollerin ve teknik şartnamenin kat maliklerinin kararları dışında yapılamayacağı kararı oy birliği ile alınmıştır.

11.) Kentsel dönüşüm sürecinde mimari proje, teknik inceleme ve danışmanlık hizmetleri için mimarlık firmasına tahmini bütçe ile 1.000.000 TL + KDV bedelle hizmet alınmasının görüşülmesi ve oylanması; avukatlık hizmetleri bakımından tek seferde peşin toplu ödeme yerine süreç boyunca fiilen ihtiyaç duyulan hukuki hizmetler için hak ediş esaslı ve aylık net 70.000 TL tutarında ödeme öngörülmesi, ödeme yapılacak dönemlerin ve hizmet kapsamının yazılı sözleşme, belge ve hesap verme esaslarına bağlanmasının görüşülmesi ve oylanması yapıldı. Cemil Kopuz söz aldı; mimari bir danışmandan hizmet alınmasına gerek olmadığını, bunu zaten devletin denetlediğini belirtti. Ufuk Bey söz aldı; mimari proje için profesyonel bir destek alınmasının fayda sağlayacağını belirtti. Kentsel dönüşüm sürecinde alınacak hizmetlerin hak ediş esasına bağlanması, sözleşmenin tamamında maliklerin veya malikler adına temsil hakkı olan heyetin tek taraflı fesih hakkının bulunması ve alınan tekliflerin maliklere iletilerek belirlenmesi oylanması görüşüldü. Oy çokluğuyla kabul edildi. En az üç teklif alınması kararı alındı.

12.) Kentsel dönüşüm sürecinin hukuki, mimari, teknik ve idari genel kurul giderlerinin karşılanması için her bir kat malikinden bir defaya mahsus 7.500 TL katkı payı toplanmasının oylanması. 05.11.2026 tarihine kadar ilk taksit olan 2.500 TL'nin ödenmesi oy çokluğu ile kabul edildi. Kalan 5.000 TL'nin ödenmesi ile ilgili maliklerin söz hakkı almasına başvuruldu. Recep Bey söz aldı; yönetim sona ermeden tedarik edileceğinden taksitlerin önceden alınmasının uygun olduğunu belirtti. Şaban Bey söz aldı; eski aidatların ödemesinin nasıl alınacağını sordu. Ufuk Bey söz aldı; mali denetimden sonra herkesin aranacağını, ödenmemesi halinde icraya verileceğini belirtti. Kalan 2 taksitin Aralık ayında ve Ocak ayı içinde ödenmesi şeklinde oylama yapıldı. Oy çokluğuyla kabul edildi.

13.) Yönetim ve temsil heyetinin kat karşılığı inşaat modeli ve Yarısı Bizden kapsamında teklif alınması ve kat maliklerine sunulması için 1 aylık süre verilmesi, gerekli çoğunluk sağlanamazsa 1 ay ek süre verilmesi hususunun oylanarak maliklerin onayına sunulması görüşüldü. Oy birliğiyle kabul edildi.

14.) Yüklenici adaylarından firmanın mali ve teknik yeterliliği, üstleneceği yükümlülükler ve proje riskleri dikkate alınarak 200.000.000 TL ile 500.000.000 TL arasında banka teminat mektubu talep edilmesi ve uygulanacak kesin tutarın, teminat kapsamının, süresinin, teslim aşamasının ve nakde çevrilme koşullarının görüşülmesi ve oylanması. Oy birliği ile teminat alınması yönünde kabul edilmiştir. Divan Başkanı Kamil Hancan söz aldı ve alınacak teminat mektubunun bila faiz ve süresiz alınması konusunda bilgilendirme yaptı. Madde bu şekilde oy çokluğuyla kabul edildi.

15.) Yönetim ve temsil heyetinin maliklerin onayı olmadan bağlayıcı bir sözleşme, ön protokol, teknik şartname, taahhütname vb. benzeri belgeleri imzalamaması, tek başına bir firmayı noter sözleşmesi aşamasına taşımaması, yetkilerinin teklif toplama ve değerlendirme, bilgilendirme ile sınırlandırılmasının görüşülmesi ve oylanması. Oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

16.) Teklif verecek firmaların A grubu müteahhitlik belgesine sahip olması, A grubu belgesi bulunmayan firmaların ise A grubu yetki belgesine sahip ve ilgili iş için mevzuat uyarınca yeterli olan bir firmayla noter onaylı adi ortaklık sözleşmesi yaparak başvurabilmesinin oylanması yapıldı. Oy çokluğu ile kabul edildi. Ayrıca teklif ve proje sunumu için görüşmeye katılan kişi veya kişilerin firmanın kendi personeli olmasından ziyade firma tarafından noter onaylı yetki belgesi verilmiş olması gerektiği oylandı. Oy çokluğu ile kabul edildi. Divan Başkanı Kamil Hancan söz aldı. Ayrıca üçüncü kişilerin de firma adına görüşme ve teklif sunmaya yetkili olduklarını gösteren noter tasdikli vekâletnameyi ibraz etmeleri şartı görüşüldü ve oylama sonucunda oy çokluğu ile kabul edildi.

17.) Önceki site yöneticisi, muhasebe görevini yürüten kişi veya önceki yüklenici firma ile ilişkiler hakkında; bağımsız mali inceleme ve denetim raporu, belge ve somut delillerle site veya kat maliklerinin zararına usulsüz işlem, haksız menfaat sağlanması ya da başka bir hukuka aykırılık şüphesinin tespit edilmesi hâlinde, sorumluluğun ve başvurulabilecek hukuki yolların uzman avukat aracılığıyla değerlendirilmesi; ilgili kişiler hakkında gerekli hukuki ve varsa cezai başvuruların yapılabilmesi, avukat tutulması ve dava/takip giderlerinin karara bağlanması. Yetkinin, yürürlükte olduğu sürece kanuni site yönetimine; yönetimin hukuken sona ermesinden sonra ise ancak hak sahiplerinin usulüne uygun açık vekâlet ve yetkilendirmeleri kapsamında kentsel dönüşüm temsil heyetine verilmesi hususlarının görüşülmesi ve oylanması. Her bir başvuruda taraf sıfatı, temsil yetkisi ve kanuni karar nisaplarının ayrıca gözetilmesi. Madde oy birliği ile kabul edildi.

İmzalar

_____	_____	_____
Divan Başkanı Kamil Harcan	Kâtip Üye Tuba Bekiroğlu	Kâtip Üye Murat Şimşek
_____	_____	_____
Sayman Metin Demirbaş	Yönetim Kurulu Başkanı Ufuk [Soyad]	Denetim Kurulu Başkanı Recep Uğur

_____

Ebru Karabulut